



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
CERETÉ – CÓRDOBA**

**Cereté, Córdoba, veinte (20) de septiembre de dos mil
veintidós (2022)**

| | |
|---------------------|--|
| Proceso | DECLARATIVO DE DIVISION MATERIAL |
| Radicado No. | 23-686-40-89-001-2019-00140-02 |
| Demandante: | JOSE VICENTE VILLALBA DIAZ |
| Demandados: | SANTIAGO BADEL GONZALEZ LAUREANO ARROYO MANDOZA |
| Asunto: | CONFIRMA AUTO APELADO |

I. OBJETO A DECIDIR

Dando aplicación al inciso segundo del artículo 326 del Código General del Proceso se procede a resolver de plano el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante contra el auto de 29 de enero de 2020, a través del cual el Juzgado Promiscuo Municipal de San Pelayo – Córdoba, declaró imprósperas las pretensiones de la demanda, por existir incongruencia en el área superficial del inmueble materia de división.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN PELAYO CÓRDOBA
REPÚBLICA DE COLOMBIA
San Pelayo, Córdoba, veintinueve (29) de enero de dos mil veinte (2020).

ACCIÓN: DIVISION MATERIAL
DEMANDANTE: JOSE VICENTE VILLALBA DIAZ
DEMANDADO: SANTIAGO BADEL GONZALEZ C.C. N° 2.819.833
LAUREANO A. ARROYO MENDOZA C.C. N° 898.841
RADICACION: N° 23-686-4089-001-2019-00140-02

Se encuentra al Despacho el Proceso de DIVISION MATERIAL sobre predio de naturaleza urbana promovido por el señor JOSE VICENTE VILLALBA DIAZ contra los señores SANTIAGO BADEL GONZALEZ y LAUREANO ARROYO MENDOZA, a fin de que se dicte el correspondiente auto de decreto de la división material del bien inmueble solicitado en la presente demanda.

CONSIDERACIONES

La propiedad asume la forma de copropiedad cuando respecto de un bien existen varios sujetos titulares del dominio en forma simultánea, sin que exista precisa determinación del derecho de cada uno sobre una parte específica de aquél. Ante esta específica situación el legislador proporciona los instrumentos legales para que se ponga fin a ella.

La división en cualquier derecho real es una realidad jurídica evidente pero el legislador aspira a que en lo posible no se dé, lo cual se plasma en el art. 1374 del C.C. cuando estipula que:

"ninguno de los coesigatarios de una cosa universal o singular será obligado a pertenecer en la división".

Dispone el art. 2340 del Código Civil, que la comunidad termina por la división del haber común, entre otras causas, de común acuerdo o por vía judicial.

Cuando la división se hace por vía judicial, una vez notificado el auto admisorio de la demanda, y si la parte pasiva guarda silencio, mediante auto se decretará la división de la forma solicitada.

En el caso en estudio, se observa que los comparecidos en esta oportunidad, señores SANTIAGO BADEL GONZALEZ y LAUREANO ARROYO MENDOZA, fueron emplazados y representados por Curador Ad-Litem, doctora ANA BEATRIZ RAMOS BOTORERO, quien manifestó que se acogió a lo probado dentro del presente proceso.

Sin embargo, se tiene que en el cuerpo de la demanda se hace aclaración por parte del apoderado demandante con relación al área total del bien inmueble a dividir, esto

ACCIÓN: DIVISION MATERIAL
DEMANDANTE: JOSE VICENTE VILLALBA DIAZ
DEMANDADO: SANTIAGO BADEL GONZALEZ C.C. N° 2.819.833
LAUREANO A. ARROYO MENDOZA C.C. N° 898.841
RADICACION: N° 23-686-4089-001-2019-00140-02

es, que tiene 2.379 metros cuadrados, según la sentencia aprobatoria del trabajo de partición y adjudicación de bien descrito en el hecho primero, emitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cereté, cuando en realidad lo que tiene este inmueble es la cantidad de 1.411,45 metros cuadrados.

Así las cosas, observa el despacho que la información contenida en el auto de fecha 03 de noviembre de 1989 emitido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cereté, el cual aprobó la partición donde se adjudica la propiedad aquí descrita, es que el inmueble tiene un área de 2.379 metros cuadrados, motivo este que no concuerda con el referenciado en el auto aludido (folios 19-20), como tampoco en el certificado de tradición aportado (folio 14).

Por lo anterior, el Despacho considera que se hace imposible decretar la respectiva división del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°143-26604, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cereté, sin que antes medie la respectiva aclaración del área real que tiene este bien, el cual se deberá realizar por Escritura Pública. En consecuencia, se negarán las pretensiones impetradas por el demandante a través de apoderado judicial.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de San Pelayo – Córdoba, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

Primero.- Niegúese las pretensiones impetradas por el demandante a través de apoderado judicial, de conformidad con las motivaciones expuestas en el presente auto.

Segundo.- Contra la decisión proceden los recursos de ley.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ELIANA PATRICIA HERNANDEZ PETRO
JUEZ

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
SAN PELAYO - CORDOBA
05 SEP 2022
NOTIFICADO AL APODERADO EN EL AUTO DE 05/09/2022
EL NOTIFICADO

II. ACTUACIÓN PROCESAL

II.I. Del auto recurrido

En el auto cuestionado, el Juzgado primario declaró imprósperas las pretensiones de la demanda al observar que el predio distinguido con

la matrícula inmobiliaria N° 143-09604 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté – Córdoba, de propiedad de los comuneros JOSE VICENTE VILLALBA DIAZ, SANTIAGO BADEL GONZALEZ, y LAUREANO ARROYO MANDOZA, objeto de división material en este asunto, presenta una imprecisión en el área superficial del mismo, en el sentido que se registra una extensión de 2.379 Mts2 en el auto de fecha 03 de noviembre de 1989, proferido por el Juzgado 01 Civil del Circuito de Cereté, mediante el cual se aprobó la partición y se adjudicó a los aquí cosignatarios, y de 1.411,4 Mts2 en el avalúo actual aportado a la demanda, como tampoco coincide con la cantidad registrada en el certificado de libertad y tradición del inmueble.

El Juzgado justifica su decisión exponiendo que mal puede el Despacho continuar el trámite procesal en un asunto cuya extensión superficial está en duda, máxime cuando lo que se pretende es una división material del inmueble, motivo por el cual se requiere una aclaración del área real por medio de escritura pública.

II.II. Del recurso de apelación

El apoderado judicial del demandante presentó recurso de apelación contra el anterior auto, aduciendo que, si bien es cierto que existe el mecanismo jurídico para aclarar mediante escritura notarial la diferencia existente en el área de terreno, tal como lo aconseja el juzgado primigenio, también es cierto que el juzgado de origen debió considerar que no fue voluntad de los comuneros que se aprobara la partición y se adjudicara por 2.379 Mts2, por parte del Juzgado 01 Civil del Circuito de Cereté, y que esta mensura se haya modificado por el I.G.A.C., en 1.411,45 Mts2. Agrega que, para el demandante es imposible tal proceso ya que no conoce el paradero de sus coasignatarios.

Por lo anterior, solicita al Juez Promiscuo Municipal de San Pelayo – Córdoba se revoque lo decidido y se prosiga con el trámite procesal correspondiente.

II.III. Del traslado del recurso de apelación

La parte demandada dejó vencer en silencio el traslado del recurso de apelación, el cual fue fijado en la plataforma web y en el micrositio del Juzgado de conocimiento el día 29 de agosto de 2022, con fecha de inicio de termino el 30 de agosto de 2022 y finalización el 01 de septiembre de hogaño.

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE SAN PELAYO CORDOBA
REPÚBLICA DE COLOMBIA

FIJACION EN LISTA
(ARTÍCULO 328 y 110, del C.G.P.)

Presentado dentro del término, se fija hoy VEINTINUEVE (29) de AGOSTO de dos mil veintidos (2022), por el término de traslado de tres (3) días, en Secretaría, a través de la plataforma Siglo XXI en ambiente Web y el micrositio del Juzgado Promiscuo Municipal de San Pelayo en la página web de la Rama Judicial.

| RADICADO | DEMANDANTE | DEMANDADO | ASUNTO | TERMINO INICIAL | TERMINO FINAL |
|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|--|-----------------|---------------|
| 23-886-48-88-2019-00140-00 | JOSE VICENTE VILLALBA DIAZ | LAUREANO ARROYO MENDOZA Y OTROS | TRASLADOS AUTO QUE CONCEDIO RECURSOS DE APELACION FECHA 16/02/2020 CONTRA SENTENCIA DE 29-01-2022-Y QUE CONIENE EN EL EFECTO DEVOLUTIVO. | 30/08/2022 | 01/09/2022 |

Se fija el presente traslado en lista a través de la plataforma Siglo XXI en ambiente Web y el micrositio del Juzgado Promiscuo Municipal de San Pelayo en la página web de la Rama Judicial, por el término de un (1), a las 8.00 A.M., HOY VEINTINUEVE (29) de AGOSTO de dos mil veintidos (2022), al iniciar la jornada legal establecida por el despacho judicial y se deja en la misma fecha al terminar la jornada laboral del despacho.

EDWIN DE JESUS SALGADO GUERRERO
SECRETARIO

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Habiendo determinado la procedencia de la apelación en el efecto devolutivo, corresponde a esta Judicatura decidir de plano, examinando únicamente los reparos concretos formulados por el apelante.

En este sentido se observa que la presentación del recurso de apelación se realizó en la oportunidad procesal correspondiente y de conformidad con lo establecido en el artículo 322 del Código General del Proceso, el cual establece que "el recurso de apelación contra autos podrá interponerse directamente o en subsidio de la reposición.", donde "el apelante deberá sustentar el recurso ante el juez que dictó la providencia, dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación, o a la del auto que niega la reposición".

Para esta Judicatura, es claro que existe una ostensible incongruencia en la cabida superficiaria del bien inmueble objeto de división, basta leer el sustento del recurso elevado por el togado apelante, al reconocer en su libelo demandatorio que, sí existe la diferencia en la extensión superficial del terreno, pero que su poderdante no puede hacer uso del mecanismo jurídico de corrección o aclaración de escritura ante la Notaría Pública, por desconocimiento del domicilio de los demás comuneros.

El Artículo 406 del C.G.P., estatuye:

"Artículo 406. Partes

Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.

Prueba desde un inicio esta incongruencia el certificado de libertad y tradición de la matrícula inmobiliaria N° 143-09604, en donde ciertamente se incorpora una extensión superficiaria de 1.411,45 Mts².

lc

SNR OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CERETE
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA
Nro Matrícula: 143-9504

INFORMA N° 29-24-RM-DN-2018-A-NA-02-17-02-00
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"
No tiene validez en la forma del registrador en la misma página

CÍRCULO REGISTRAL: 143 CERETE DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: SAN PELAYO VEREDA: SAN PELAYO
 FECHA APERTURA: 2004/10/05 RADICACIÓN: 85-1333 CON SENTENCIA DE: 25/10/1994
 ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** CCO CATASTRAL: 236864089001201900140-02 CCO CATASTRAL ANT: 236864089001201900140-02

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
 LOTE DE 1.411,45 MTS. LOS LINDEROS ESTÁN CONTENIDO EN LA SENTENCIA DE FECHA 25-10-94 JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO. DE CERETE, DECRETO 0711 DE FECHA 08-07-84
 COMPLEMENTACIÓN:
 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: SIN INFORMACIÓN
 1) LOTE DE TERRENO

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de integración y/o giro)

ANOTACIÓN Nro: 01 Fecha: 25/10/1994 Radicación: 85-1333
 DOC. SENTENCIA SIN DEL: 25/10/1994 JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO. DE CERETE VALOR ACTO: \$ 0
 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 180 PRESCRIPCIÓN
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (E-Titular de derecho real del dominio, T-Titular de dominio incompleto)
 DE: AUTANZO 2 CIVIL DEL CTO DE CERETE:
 A: DORIS HERNANDEZ MARCELO ANTONIO X

ANOTACIÓN Nro: 02 Fecha: 14/3/1994 Radicación: 85-384
 DOC. SENTENCIA SIN DEL: 3/11/1998 JUZG. 1 CIVIL DEL CTO DE DE CERETE VALOR ACTO: \$ 807.000
 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 136 SUCECIÓN SUCESOR
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (E-Titular de derecho real del dominio, T-Titular de dominio incompleto)
 DE: DORIS HERNANDEZ MARCELO
 A: ANDRÉS BENDICHA LAUREANO X
 A: RAFAEL GONZÁLEZ SANTIAGO X
 A: GALVANO ROSARIO DE JESUS X
 A: GALEANO DORIS CELSIE DEL CARMEN X

ANOTACIÓN Nro: 03 Fecha: 17/3/1994 Radicación: 85-488
 DOC. OFICIO 133 DEL: 1/11/1997 JUZG. 2 CIVIL DEL CTO DE DE CERETE VALOR ACTO: \$ 0
 ESPECIFICACION: CANCELACIÓN: 401 CANCELACIÓN EJECUTIVO LABORAL
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (E-Titular de derecho real del dominio, T-Titular de dominio incompleto)
 DE: VILALBA DÍAZ JOSÉ VICENTE
 A: GALVANO DORIS CELSIE DEL CARMEN X
 A: GALEANO DORIS ROSARIO DE JESUS X

ANOTACIÓN Nro: 04 Fecha: 08/07/88 Radicación: 1488
 DOC. OFICIO 133 DEL: 2/11/1997 JUZ. 2 CIVIL DE CERETE VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 03
 ESPECIFICACION: CANCELACIÓN: 180 CANCELACIÓN EMBARGO
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (E-Titular de derecho real del dominio, T-Titular de dominio incompleto)
 DE: VILALBA DÍAZ JOSÉ V

Es imperioso destacar la prueba pericial traída al proceso, el inmueble tiene un área global de 1.411,45 Mts², y el certificado de tradición inmobiliaria establece que la propiedad tiene una cabida superficial de 2.379 Mts², ostentando el demandante un 70% de la propiedad y los demás condueños el 30% restante. Ahora, no hay asomo de certeza en la real cabida superficial a dividir, si bien con la contestación de la demanda por parte de la Curadora ad-litem Dra., ANA BEATRIZ RAMOS BOTONERO, no se presenta oposición, tampoco se despeja la incoherencia entre una mensura y otra. No se obtiene claridad en la real extensión superficial del bien a dividir, dificultando la tarea del juzgador, yendo en contraposición con las exigencias de los requisitos legales de la división.

Respecto del tema, traemos a colación lo que, en materia de la usucapión de bienes reales, la Sala Civil de La Corte Suprema de Justicia ha dispuesto¹:

"La certificación del Registrador de Instrumentos Públicos -ha dicho la Sala- está destinada a cumplir múltiples funciones, entre ellas: dar cuenta de la existencia del inmueble; permitir que se establezca quién es el propietario actual; proporcionar información sobre los titulares inscritos de derechos reales principales contra los cuales ha de dirigirse la demanda; instrumentar la publicidad del proceso, pues el artículo 692 del Código de Procedimiento Civil instituye la inscripción de la demanda como medida cautelar forzosa en los procesos de pertenencia; contribuir a garantizar la defensa de las personas que pudieran tener derechos sobre el inmueble, y hacer las veces de medio para la identificación del inmueble "pues los datos que allí se consignan sirven para demostrar si el predio pretendido realmente existe, como también para saber si es susceptible de ser ganado por prescripción" (CSJ SC, 4 Sep. 2006, Rad. 1999-01101-01)."

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sede de tutela, radicado STC15887-2017, de 3 de octubre de 2017 M. P. Ariel Salazar Ramírez. 2 Caicedo Escobar, Eduardo. Derecho inmobiliario registral, 2ª edición, Bogotá DC., Editorial Temis S. A. 2001 pag. 21

En modo similar, la doctrina al recoger la jurisprudencia Nacional que ha vertido sobre el tema, de modo puntual, repuntó:

"Se dijo en la decisión impugnada que existía indeterminación del bien, al faltar claridad en su cabida, y ello impedía acceder a la división; por lo tanto, la cuestión a establecer, es si en efecto, el inmueble no puede determinarse.

Para el análisis es necesario resaltar, tal como lo referencia el autor Caicedo Escobar², "que para los bienes inmuebles, el certificado de tradición cumple la función de dar publicidad y brindar seguridad jurídica a las transacciones que respecto de aquellos se ejecutan, de allí que la información por él suministrada deba individualizar y describir el predio en la forma más perfecta posible, y así, cumplir con lo dispuesto que en el artículo 31 de la ley 960 de 1970, "(...) los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen, o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieren, por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal."³ (subrayas nuestras).

Siendo, así las cosas, es indefectible la nugatoria de las pretensiones de esta demanda, tal como lo estableció el juez a-quo en la decisión atacada por el apoderado demandante, toda vez que existe imprecisión en el área del terreno que se pretende dividir.

Ahora, la imposibilidad manifestada de reunir a los demás comuneros para realizar carece de legítima y real identificación el bien a dividir respecto de las la corrección, actualización y rectificación del área del aludido predio, escapa al Despacho, no constituye razón jurídica para desplazar el procedimiento señalado en la Resolución 1732 de 2018 e instrucción administrativa 13 de 9 de mayo de 2018, mediante la cual la Superintendencia de Notariado y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi unificaron criterios para llevar a cabo correcciones, aclaraciones, rectificaciones, modificaciones de áreas y linderos de bienes inmuebles, estableciendo diferentes procedimientos para ello, tales como corrección por escritura pública, actualización de linderos y rectificación de área por imprecisa e indeterminada y rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, señalando los requisitos que se deben cumplir para cada uno de ellos. De tal manera, como el fin del proceso es dividir el predio objeto de controversia es necesario esclarecer el área que realmente lo comprende, de allí que se confirme la decisión objeto de alzada.

Finalmente, no se condenará en costas, por no encontrarse causadas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cereté,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR el auto adiado 29 de enero de 2020, proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de San Pelayo – Córdoba,

³ Proceso Divisorio Código General del Proceso. Carlos Yaya Martínez, Carlos Yaya Murillo. Ediciones Doctrina y Ley, edición 2019, pag. 173 – 174.

dentro del proceso Declarativo de División Material radicado 23686408900120190014002, por lo ya expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Sin costas de segunda instancia.

TERCERO: Ejecutoriado el proveído, devuélvase el expediente al Juzgado de origen para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



MAGDA LUZ BENITEZ HERAZO
JUEZA